LE MARCHÉ DE L'HABITATION

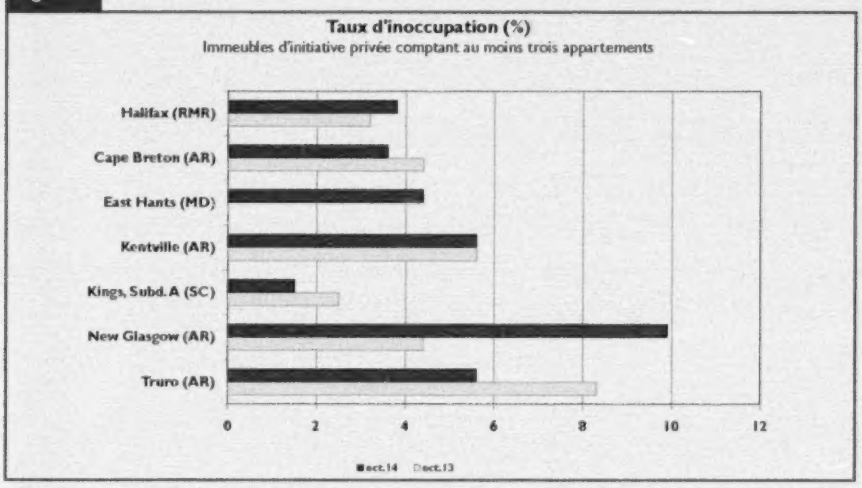
RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Nouvelle-Écosse*

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

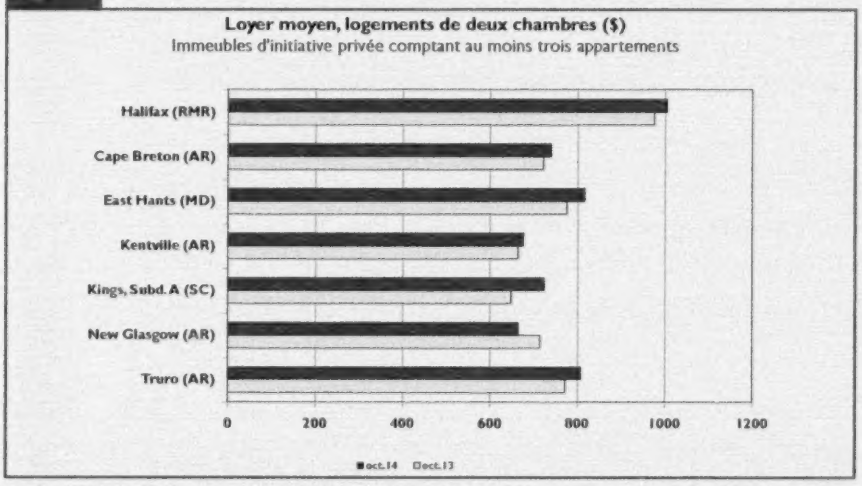
Date de diffusion : automne 2014

Figure 1



Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Figure 2



Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de recensement (RMR).

Taux d'inoccupation contrastés à l'échelle provinciale en 2014

- Dans les centres urbains de la Nouvelle-Écosse, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée s'est établi à 4,1 % en octobre 2014, comparativement à 3,7 % un an plus tôt.
- Dans les centres urbains de la province, le taux d'inoccupation s'étalait de 1,5 % dans la subdivision A de Kings à 9,9 % à New Glasgow.
- À Halifax, le taux d'inoccupation global est passé de 3,2 % l'an dernier à 3,8 % cette année.
- Le taux d'inoccupation provincial des logements de deux chambres s'est établi à 4,7 % en octobre et le loyer moyen s'est chiffré à 955 $.

Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Hausse des taux d'inoccupation à l'échelle provinciale en 2014

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée à l'automne 2014 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)[1], le taux d'inoccupation[2] global dans les centres urbains de la Nouvelle-Écosse[3], qui était de 3,7 % en 2013, s'est fixé à 4,1 % cette année. Le taux d'inoccupation enregistré cet automne se chiffre au-dessus de la moyenne des dix dernières années (3,2 %) et représente un sommet depuis 2000, année où le taux d'inoccupation avait atteint 4,2 %.

À Halifax, le taux d'inoccupation est passé de 3,2 % l'an dernier à 3,8 % cette année. Cette augmentation dans la capitale a été partiellement compensée par une baisse dans les deuxième et troisième centres urbains de la province, l'agglomération de recensement (AR) du Cap Breton et Truro, où les taux d'inoccupation sont descendus à 3,6 % et 5,6 %, respectivement.

Hausse du taux d'inoccupation en raison de fondamentaux économiques moroses

Les tendances en matière de démographie et d'emploi ont une influence particulièrement forte sur la demande de logement. L'évolution des besoins de la population vieillissante est l'un des principaux déterminants de la demande de logements locatifs en Nouvelle-Écosse. En 2011, l'âge médian de la population de la province était de 44 ans, comparativement à 39 ans en 2001 et à 33 ans en 1991. De plus, la population de Néo-Écossais âgés de 65 ans et plus a augmenté de 11 % entre 2006 et 2011 pour atteindre 153 000 personnes. Par conséquent, la demande de logements d'un seul étage, y compris locatifs, a augmenté aux dépens de la demande de maisons individuelles.

S'il est vrai que la démographie de la province est favorable à la location, les tendances en matière d'emploi le sont beaucoup moins. Le marché du travail de la Nouvelle-Écosse a atteint un sommet en 2012, avec environ 455 500 emplois. Depuis, la croissance de l'emploi est négative. À la fin du troisième trimestre de 2014, on ne comptait plus que 447 500 emplois environ dans la province. De plus, le segment de la population active le plus touché par les pertes d'emplois a été celui des jeunes, un groupe démographique ayant une forte proportion de locataires. Le taux d'emploi des jeunes de 15 à 24 ans a baissé de 3 % en 2012, de 1,7 % en 2013 et de 2,6 % durant les trois premiers trimestres de 2014. La diminution de l'emploi ralentit la formation des ménages et abaisse la demande de logements de tous types, y compris locatifs.

Augmentation des loyers dans l'échantillon commun en 2014

Dans les immeubles ayant fait l'objet à la fois de l'Enquête sur les logements locatifs de 2013 et de celle de 2014[4], le loyer moyen des logements de deux chambres dans les centres urbains de la Nouvelle-Écosse a augmenté de 1,7 % d'une année à l'autre. À Halifax, où l'on trouve 85 % du parc locatif, le loyer moyen des appartements faisant partie de l'échantillon commun a augmenté de 1,8 % en 2014. La plus forte augmentation de loyer pour un logement de deux chambres faisant partie de l'échantillon commun a été enregistrée cette année à Truro, où les loyers ont augmenté de 3,6 %. Dans la subdivision A de King et à Kentville, les loyers des logements faisant partie de l'échantillon commun ont enregistré des hausses plus modestes de 1,7 % et de 1,0 %, respectivement.

Taux d'inoccupation contrastés en 2014

À Halifax, la demande demeure soutenue par une migration nette positive et par le vieillissement de la population. L'achèvement de plus de 2 100 logements l'an dernier, l'équivalent du nombre de logements qui seraient achevés en deux ans environ en temps normal, a absorbé la demande supplémentaire. Par conséquent, le taux d'inoccupation a été plus élevé cette année.

1 À cause de facteurs saisonniers, les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) d'octobre dernier ne peuvent être comparés directement à ceux de l'ELL d'avril 2014.

2 L'Enquête sur les logements locatifs porte sur les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements locatifs.

3 Un centre urbain compte au moins 10 000 habitants.

4 Comparer, d'année en année, les loyers moyens des logements neufs et existants confondus peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs pour ne garder que les immeubles existants qu'ont en commun l'Enquête d'octobre 2013 et celle d'octobre 2014, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle qu'ont assumée les locataires.

Dans l'AR du Cap Breton, l'activité de construction d'appartements tourne au ralenti depuis quelques années. Seulement 55 logements locatifs ont été mis sur le marché entre 2009 et le troisième trimestre de 2014, de sorte que l'offre de nouveaux logements n'a pas suivi l'augmentation de la demande. En conséquence, le taux d'inoccupation est descendu à 3,6 %.

Dans la région économique du Nord de la Nouvelle-Écosse, New Glasgow et Truro, affichent des tendances divergentes cette année. À New Glasgow, le taux d'inoccupation a augmenté rapidement pour s'établir à 9,9 % en 2014, comparativement à 4,4 % l'an dernier. La conjoncture économique et le taux d'emploi se sont détériorés à New Glasgow ces dernières années, conditions défavorables à la demande de logements. En 2011, on comptait environ 15 000 emplois à New Glasgow. À la fin d'août 2014, il en restait moins de 10 000. Cette détérioration de la conjoncture de l'économie et de l'emploi a fait baisser la demande de logements et monter le taux d'inoccupation cette année.

À Truro, une intensification de la construction d'appartements locatifs entre 2009 et 2011 a contribué à la poussée marquée du taux d'inoccupation l'an dernier. Cependant, la construction a ralenti depuis et, par conséquent, peu de logements neufs ont été ajoutés au marché locatif en 2013 et en 2014. La demande de logements locatifs, quant à elle, a été soutenue par un taux d'emploi relativement stable, de sorte que le taux d'inoccupation a diminué à Truro pour s'établir à 5,6 % cette année.

Le loyer moyen le plus élevé a été relevé à Halifax

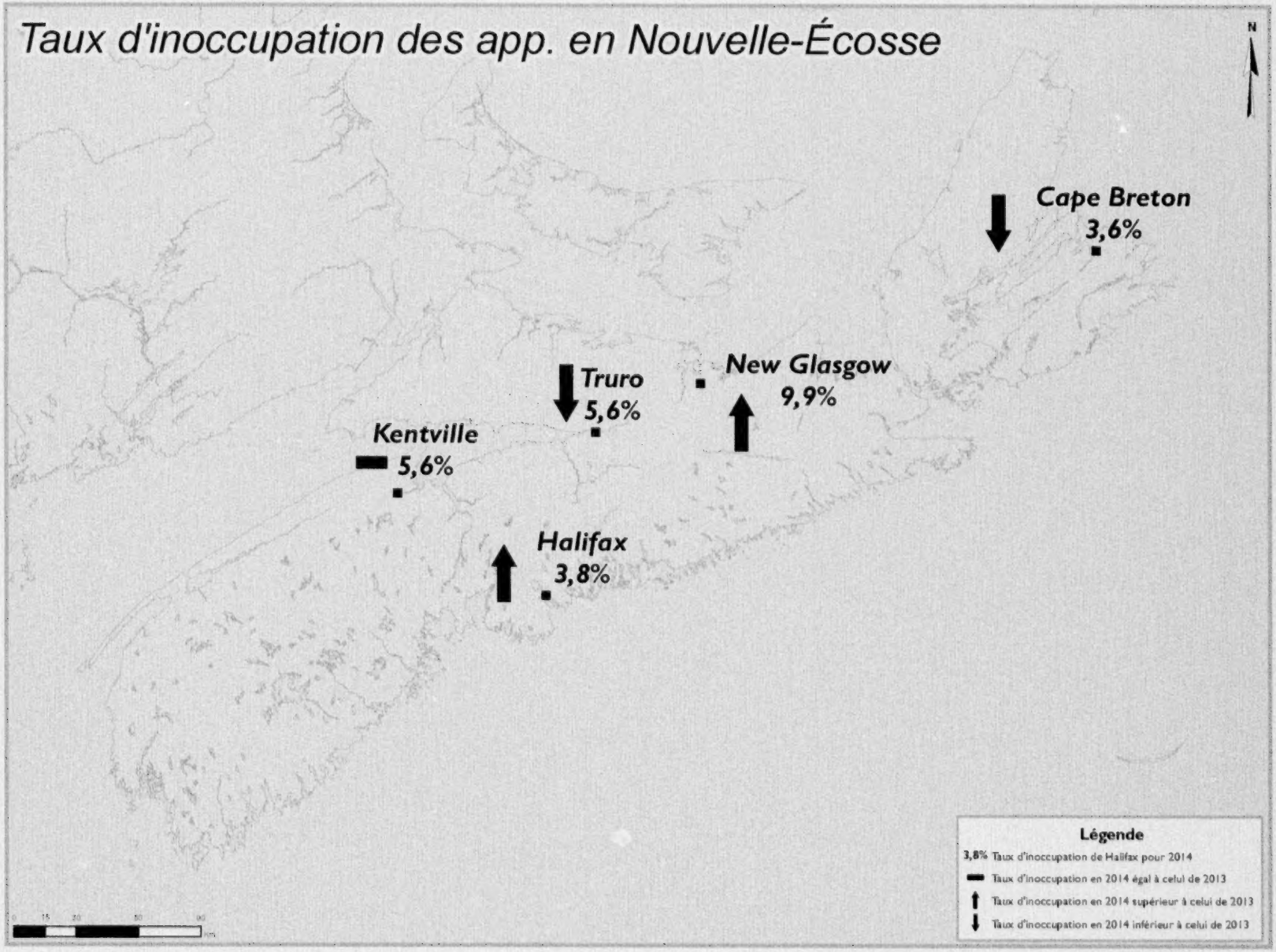
Le loyer moyen des logements, toutes tailles confondues, dans les centres urbains de la Nouvelle-Écosse s'est chiffré à 897 $ cette année. Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres était de 955 $. Halifax est le seul centre où le loyer des logements de deux chambres, à 1 005 $, a été supérieur à la moyenne. Viennent ensuite East Hants et Truro, où le loyer moyen a atteint 817 $ et 808 $, respectivement. Dans l'AR du Cap Breton, le loyer des logements de deux chambres s'est chiffré à 740 $ cette année, tandis que dans les marchés de la vallée d'Annapolis de la subdivision A de Kings et de Kentville, les loyers se sont établis à 724 $ et à 676 $, respectivement.

Encadré sur un sujet d'intérêt particulier

Augmentation du nombre de ménages locataires dans toutes les groupes d'âge

En Nouvelle-Écosse, la demande de logements locatifs est fortement influencée par le profil démographique de la population. Entre 2006 et 2011, le nombre de ménages locataires a augmenté de 8 % pour se chiffrer à 111 870, tandis que le nombre de ménages propriétaires-occupants a augmenté de 2 % pour se chiffrer à 276 200. En outre, le taux de croissance des ménages locataires a dépassé pendant cette période celui des ménages propriétaires-occupants dans toutes les cohortes définies par Statistique Canada.

Fait intéressant, la majeure partie des nouveaux locataires appartient aux personnes de 45 ans et plus, qui comptent traditionnellement une moindre proportion de locataires. Ce sont les 55 à 64 ans qui ont été à l'avant-plan de cette tendance, avec une augmentation du nombre de ménages locataires de presque 30 %. De fortes hausses du nombre de ménages locataires ont également été enregistrées dans les cohortes de 45 à 54 ans et de 65 à 74 ans.


Taux d'inoccupation des app. en Nouvelle-Écosse
N
Cape Breton
3,6%
New Glasgow
9,9%
Truro
5,6%
Kentville
5,6%
Halifax
3,8%
Légende
3,8% Taux d'inoccupation de Halifax pour 2014
Taux d'inoccupation en 2014 égal à celui de 2013
Taux d'inoccupation en 2014 supérieur à celui de 2013
Taux d'inoccupation en 2014 inférieur à celui de 2013

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Halifax (RMR)	1,9 a	2,7 a	2,7 a	2,7 a	3,8 a	4,6 a	2,8 a	4,2 b	3,2 a	3,8 a
Cape Breton (AR)	3,2 c	3,9 c	4,8 b	3,8 b	4,0 a	3,2 b	7,9 b	5,8 b	4,4 a	3,6 b
Ville de Sydney	3,3 b	3,3 c	5,5 b	5,0 b	3,8 b	2,4 b	9,7 b	6,6 b	4,6 a	3,5 b
Reste de l'AR	**	**	2,9 c	0,8 a	4,6 b	4,9 a	0,0 a	0,0 a	3,9 b	3,8 b
East Hants (MD)	**	**	**	6,0 d	6,2 c	4,1 c	**	**	**	4,4 c
Kentville (AR)	**	**	4,5 b	5,8 c	5,5 a	5,1 b	2,1 a	2,0 c	5,6 a	5,6 b
Kings, Subd. A (SC)	-	-	**	**	2,7 c	0,9 a	**	**	2,5 c	1,5 a
New Glasgow (AR)	1,1 a	**	6,8 a	11,6 d	3,7 a	8,2 c	3,7 a	**	4,4 a	9,9 b
Queens (RGM)	**	**	0,0 d	**	0,0 d	4,8 b	-	-	**	3,4 c
Truro (AR)	4,8 d	4,8 d	6,1 b	6,4 b	9,4 a	5,4 a	**	**	8,3 a	5,6 a
N.-É., centres de 10 000+	**2,4 a**	**3,5 b**	**3,1 a**	**3,2 a**	**4,3 a**	**4,7 a**	**3,2 b**	**4,3 b**	**3,7 a**	**4,1 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Halifax (RMR)	703 a	716 a	785 a	800 a	976 a	1 005 a	1 237 a	1 267 a	912 a	934 a
Cape Breton (AR)	537 a	544 a	595 a	607 a	722 a	740 a	890 b	953 a	687 a	701 a
Ville de Sydney	540 a	547 a	616 a	627 a	751 a	762 a	923 b	1 019 b	707 a	718 a
Reste de l'AR	480 c	488 c	531 a	557 a	658 a	693 b	775 a	751 a	634 a	659 a
East Hants (MD)	**	**	554 c	635 a	776 a	817 a	743 c	739 c	734 a	765 a
Kentville (AR)	507 a	519 a	556 a	542 a	664 a	676 a	718 a	729 a	631 a	641 a
Kings, Subd. A (SC)	-	-	594 b	570 a	649 a	724 a	**	**	644 a	715 a
New Glasgow (AR)	482 a	468 a	568 a	539 a	715 a	665 a	715 b	697 a	680 a	615 a
Queens (RGM)	**	**	618 a	560 a	600 c	563 a	-	-	609 a	561 a
Truro (AR)	498 a	493 a	608 a	618 a	772 a	808 a	864 a	879 a	724 a	744 a
N.-É., centres de 10 000+	**682 a**	**686 a**	**763 a**	**776 a**	**929 a**	**955 a**	**1 200 a**	**1 231 a**	**879 a**	**897 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Halifax (RMR)	2 591	2 708	15 534	15 775	20 844	21 959	3 415	3 543	42 384	43 985
Cape Breton (AR)	139	141	428	433	1 083	1 099	120	115	1 770	1 788
Ville de Sydney	124	126	304	301	751	752	103	98	1 282	1 277
Reste de l'AR	15	15	124	132	332	347	17	17	488	511
East Hants (MD)	3	3	87	89	227	253	19	20	336	365
Kentville (AR)	54	50	355	360	923	960	52	50	1 384	1 420
Kings, Subd. A (SC)	0	0	14	16	105	111	8	8	127	135
New Glasgow (AR)	86	81	317	312	744	749	27	25	1 174	1 167
Queens (RGM)	6	6	67	72	52	47	0	0	125	125
Truro (AR)	97	101	737	735	1 767	1 758	121	124	2 722	2 718
N.-É., centres de 10 000+	**2 982**	**3 096**	**17 596**	**17 826**	**25 773**	**26 960**	**3 768**	**3 891**	**50 119**	**51 773**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Halifax (RMR)	3,1 b	3,2 b	3,6 a	3,5 a	4,9 a	5,3 a ↑	3,5 b	4,9 b ↑	4,2 a	4,5 a ↑
Cape Breton (AR)	3,2 c	3,9 c	4,8 b	3,8 b ↓	4,0 a	3,2 b ↓	8,7 b	5,8 b ↓	4,5 a	3,6 b ↓
Ville de Sydney	3,3 b	3,3 c	5,5 b	5,0 b -	3,8 b	2,4 b ↓	10,7 c	6,6 b ↓	4,7 a	3,5 b ↓
Reste de l'AR	**	**	2,9 c	0,8 a ↓	4,6 b	4,9 a -	0,0 a	0,0 a -	3,9 b	3,8 b -
East Hants (MD)	**	**	**	6,0 d	6,2 c	4,1 c ↓	**	**	**	4,4 c
Kentville (AR)	**	**	4,5 b	6,1 c ↑	5,5 a	6,4 b ↑	2,1 a	2,0 c ↓	5,6 a	6,7 b ↑
Kings, Subd. A (SC)	-	-	**	**	2,7 c	0,9 a ↓	**	**	2,5 c	1,5 a ↓
New Glasgow (AR)	1,1 a	**	7,1 a	13,1 d ↑	3,7 a	8,7 c ↑	3,7 a	**	4,5 a	10,6 c ↑
Queens (RGM)	**	**	0,0 d	**	0,0 d	4,8 b ↑	-	-	**	3,4 c
Truro (AR)	4,8 d	4,8 d	6,1 b	6,7 b -	9,4 a	5,6 b ↓	**	**	8,3 a	5,9 a ↓
N.-É., centres de 10 000+	**3,4 b**	**4,0 b ↑**	**3,9 a**	**3,9 a -**	**5,1 a**	**5,3 a -**	**3,9 b**	**4,9 a ↑**	**4,5 a**	**4,7 a ↑**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12 à oct.13	oct.13 à oct.14	oct.12 à oct.13	oct.13 à oct.14	oct.12 à oct.13	oct.13 à oct.14	oct.12 à oct.13	oct.13 à oct.14	oct.12 à oct.13	oct.13 à oct.14
Halifax (RMR)	1,3 a	2,2 b	2,3 a	2,6 c	1,2 a	1,8 b	1,2 a	1,7 c	1,6 b	1,7 b
Cape Breton (AR)	1,5 d	3,2 d	**	2,7 c	1,3 a	1,8 c	**	++	1,6 b	1,6 b
Ville de Sydney	1,0 d	3,7 d	**	2,7 c	1,3 a	1,6 c	**	++	1,6 b	1,3 a
Reste de l'AR	**	++	**	2,8 c	1,3 a	2,0 c	++	0,8 d	1,2 a	2,5 c
East Hants (MD)	**	**	++	++	2,9 c	++	++	++	3,3 d	1,4 d
Kentville (AR)	**	3,0 c	2,7 a	1,4 a	0,9 a	1,0 a	0,8 a	2,1 b	2,1 a	1,2 a
Kings, Subd. A (SC)	-	-	++	++	++	1,7 c	**	**	++	1,5 c
New Glasgow (AR)	**	++	**	**	++	++	**	++	++	++
Queens (RGM)	**	**	**	-7,0 c	++	++	-	-	++	-4,7 d
Truro (AR)	2,3 c	++	++	4,5 b	0,8 a	3,6 b	**	++	0,7 a	3,2 b
N.-É., centres de 10 000+	**1,4 a**	**2,1 b**	**2,2 a**	**2,5 c**	**1,1 a**	**1,7 a**	**1,3 a**	**1,7 b**	**1,6 a**	**1,6 b**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement Nouvelle-Écosse - octobre 2014

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Halifax (RMR)										
Logements individuels	**	**	**	**	843 c	**	1 210 b	1 266 b	1 047 c	1 152 d
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	**	647 b	**	706 c	892 c	983 b	988 c	893 b	949 b
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**	565 b	**	790 d	986 d	**	**	721 c	**
Tous les types de logement	**	**	601 c	**	790 b	**	1 082 b	1 114 b	933 b	1 033 b

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement Nouvelle-Écosse - octobre 2014

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.13	oct.14
Halifax (RMR)		
Logements individuels	6 061 b	6 314 d
Jumelés, logements en rangée et duplex	6 921 b	6 467 b
Autres (logements accessoires, surtout)	1 917 b	2 315 b
Tous les types de logement	14 900	15 096

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'ELL porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des examens approfondis en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon de l'Enquête sur la variation en pourcentage des loyers, et l'on obtient ainsi une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives à la variation des loyers dans les immeubles existants sont diffusées dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (Enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

Il faut faire preuve de prudence au moment de comparer des variations d'une année à l'autre observées dans les données. Ainsi, même s'il y a une différence d'une année à l'autre, celle-ci n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique. Les tableaux présentés ici comprennent des indicateurs pouvant aider le lecteur à interpréter les variations. La flèche vers le haut (↑) et la flèche vers le bas (↓) indiquent que les variations d'une année à l'autre sont significatives et correspondent respectivement à une hausse et à une baisse. Le tiret (–) indique quant à lui que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles offertes en location, maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue offertes en location, appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les loyers des copropriétés offertes en location n'ont pas été recueillies pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

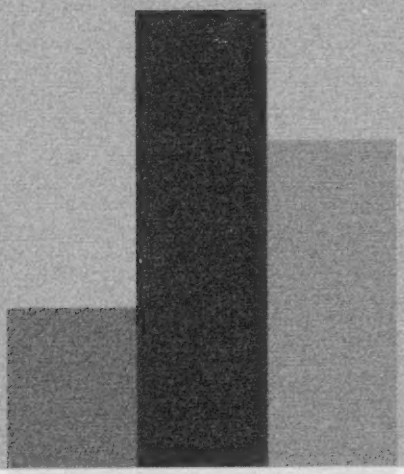
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailmh

64505_2014_B02